

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SOLLIES VILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale

Prescrite par DCM du 28.06.2016

Arrêtée par DCM du 25.05.2022

Approuvée par DCM du 12.07.2023

3 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48

OAP – QUARTIER DES DAIX

Contexte

Le site comprend l'Emplacement Réservé N°11 ainsi qu'une zone naturelle. L'ER considéré, hérité du précédent PLU, est destiné à recevoir des logements visant à favoriser la mixité sociale, un équipement périscolaire et des services à la personne sur une surface de 5 700 m². La présente révision conserve cette vocation et détaille le projet dans le cadre de cette OAP.

Le site d'une surface totale de 1,5 ha est stratégiquement situé le long de la RD 258, en limite de commune. Il se trouve entre le quartier des Daix et celui des Mauniers, sur la commune de la Farlède, dont il est séparé par le Gapeau. Il s'agit d'un terrain inoccupé et dépourvu de toute construction, au sein de quartiers périphériques urbanisés sous la forme de lotissements. Le périmètre de l'ER est classé en zone UB, le reste du terrain est classé en zone N.

La partie est du secteur est occupée par une friche herbacée et quelques arbres fruitiers. Au centre se trouve une prairie mésophile avec des influences humides, tandis qu'à proximité du Gapeau, à l'ouest, on trouve un boisement mixte humide (Frêne, Peuplier, Canne de Provence).



Friche herbacée et fruitiers (photo : MTDA)



Prairie mésophile (photo : MTDA)

Explication des choix

La situation stratégique du terrain le destine à recevoir un projet urbain à vocations multiples adapté aux besoins des solliès-villains. Ainsi, le programme permettra de diversifier l'offre de logements tout en développant la mixité de l'habitat, mais également de réaliser des équipements publics nécessaires. Enfin, l'OAP comprend une vaste zone naturelle, dont la ripisylve du Gapeau, qui sera préservée.



Cartographie de l'OAP

Le projet est élaboré sur la base des principes d'aménagement et de programmation suivants :

- Diversifier l'offre de logements et développer la mixité sociale de l'habitat

Afin de répondre aux besoins d'habitat et à la diversification du parc de logements sollies-villain, le programme de logements prévu s'organise en petits collectifs, une typologie qui n'existe actuellement pas sur la commune.

De même, un objectif de développement de la mixité sociale de l'habitat est retenu. A ce titre, le programme résidentiel général devra s'articuler sur la base d'un équilibre entre le marché libre et les Logements Locatifs Sociaux (LLS). La programmation des logements s'appuiera sur les prescriptions de PLH révisé à venir.

- Compléter l'offre d'équipements communaux

L'aménagement futur de la zone donnera lieu à la réalisation d'équipements publics. Ainsi, il est prévu une crèche, équipement qui fait actuellement défaut à la commune.

- Faciliter l'accès et prévoir les stationnements nécessaires

L'aménagement de la zone entraîne un besoin de stationnement non négligeable. Deux parcs de stationnement sont donc prévus afin de répondre aux besoins des futurs habitants et utilisateurs de la crèche.

- Prendre en compte les risques naturels

Le PPRI Vallée du Gapeau définit une zone rouge (R2) sur la partie ouest de l'OAP. L'aménagement considéré prend en compte ce risque. En effet, aucune construction n'est autorisée dans cette zone, et la ripisylve, qui joue un rôle dans la lutte contre les inondations, est préservée.

De plus, une gestion adéquate des eaux pluviales sera mise en place, notamment sur les emplacements de stationnement.

- Tenir compte des nuisances sonores

Les nuisances sont minimales par rapport à la topographie et à l'implantation des nouvelles constructions qui dans la bande des 250 m de nuisance phonique identifiée au classement sonore de l'A 57, respecteront les mesures d'isolation de façade renforcées.

- Préserver les éléments naturels et le caractère paysager

La zone naturelle constituée de la prairie mésophile de la ripisylve du Gapeau sera préservée, tout comme la haie bordant la RD 258, qui présente un intérêt pour la biodiversité « ordinaire ».

- Le calendrier de mise en œuvre

Les acquisitions sont en cours 2023 pour une mise en œuvre entre 2025 et 2028.